

事業用定期借地権設定契約公正証書  
(案)

福岡市（以下「貸付人」という。）と●●、●●、●●（以下「借受人」という。）は、鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、貸付人が所有する土地の賃貸借に係る借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項に定める事業用定期借地権の設定に関し、次の条項により契約を締結（以下「本事業用定期借地権設定契約」という。）する。なお、本事業用定期借地権設定契約で別段定義する場合を除き、本事業用定期借地権設定契約において使用する用語は、鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業 事業契約書（以下「事業契約書」という。）における定義に基づくものとする。

(貸付物件)

第1条 貸付人は、本事業の実施のため借受人の建物所有を目的として、別紙(1)にて特定される敷地（以下「貸付物件」という。）に法第23条第2項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定して借受人に貸し付け、借受人は、これを借り受けるものとする。

2 貸付人及び借受人の双方は、貸付物件が契約の目的に適合するものであることを確認したうえで、本事業用定期借地権設定契約を締結する。

3 借受人は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって維持保全するものとし、貸付物件の使用目的を変更しようとするとき、又は貸付物件の形状（工作物の増設、改良等の行為を含む。）を変更しようとするときは、事前に理由を付した書面をもって貸付人の承諾を得なければならない。

4 借受人は、貸付人による事前の承諾がある場合を除き、登記をしてはならない。

(貸付期間)

第2条 本件借地権の存続期間は、●年●月●日から●年●月●日までの●年●か月間（以下「貸付期間」という。）とする。

2 本件借地権は、いかなる場合も一切更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）せず、また建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による建物の買取りの請求をすることができないものとする。

3 本件借地権については、法第3条から第8条、第13条及び第18条並びに民法第619条の適用はないものとする。

(指定用途)

第3条 借受人は、貸付期間中、法令及び条例等を遵守の上、貸付物件を事業契約等に基づく範囲内の用途に供しなければいけない。

2 借受人は、貸付物件を指定用途に供するために要する費用の全てを負担しなければならない。

(貸付料)

第4条 貸付物件の貸付料（以下「貸付料」という。）は、年額●●円とする。

2 貸付人は、公募要綱に従い、本事業用定期借地権設定契約締結の日から起算して原則3年ごとに再評価を行い、その金額が貸付料を上回った場合は、その金額に改定する。

- 3 第 17 条第 3 項、第 19 条及び第 20 条の規定により本事業用定期借地権設定契約を解除した場合の貸付料は、1 年に満たない場合は月割り及び 1 月に満たない場合は日割り計算により算定した金額とする。
- 4 借受人は、貸付料を、別紙（2）に基づき貸付人の発行する納入通知書（払込書）により納付期限までに納付しなければならない。ただし、納付期限が金融機関の休日に当たるときは、次の金融機関の営業日までに納付しなければならない。
- 5 貸付人は、第 17 条第 1 項各号及び第 18 条に掲げる事由により本事業用定期借地権設定契約を解除したときは、既納の貸付料は返還しない。ただし、第 17 条第 3 項、第 19 条及び第 20 条の規定により本事業用定期借地権設定契約を解除したときは、既納の貸付料のうち期間未経過日に相当する額を借受人に返還するものとする。

#### （貸付料の遅延利息）

- 第 5 条 借受人は、前条の納付期限までに貸付料を納付しないときは、当該納付期限の翌日から納付の日までの期間に応じ、当該金額（1,000 円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に年 14.6 パーセントの割合を乗じて得た額に相当する遅延利息（100 円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）を徴収する。ただし、未払の貸付料の合計額が 2,000 円未満である場合又は当該遅延利息の額が 1,000 円未満である場合においては、徴収しない。
- 2 前項に規定する遅延利息に係る年当たりの割合は、うるう年の日を含む期間についても、365 日当たりの割合として算定する。

#### （契約保証金）

- 第 6 条 借受人は、本賃貸借契約の締結と同時に、福岡市公有財産規則第 35 条に規定する契約保証金（以下「契約保証金」という。）として第 4 条第 1 項に定める貸付料（税抜）の 2 年分に相当する額を、貸付人の発行する納入通知書（払込書）により納付しなければならない。
- 2 第 4 条の規定により貸付料が増減額された場合の契約保証金は、貸付料の増減額と同様の割合で、貸付料増減額の日から改定されるものとし、貸付料が増額された場合、借受人は、増額後の契約保証金の額（円未満切上げ）と従前の契約保証金の額との差額を、貸付人の発行する納入通知書により、当該増額の日から 30 日以内に貸付人に納入し、貸付料が減額された場合、貸付人は、減額後の契約保証金の額（円未満切上げ）と従前の契約保証金の額との差額を、当該減額の日から 30 日以内に借受人に返金しなければならない。
  - 3 貸付人は、本事業用定期借地権設定契約の終了後、第 21 条第 1 項に規定する借受人の義務の履行（同項第 2 号の場合は第 22 条又は 20 条に該当するときに限る。）を確認したときは、借受人の請求により納付されている契約保証金を借受人に返還する。なお、貸付人は、契約保証金の返還にあたり、本事業用定期借地権設定契約から生じた借受人の未払債務の金額を控除することができる。
  - 4 契約保証金には、利息を付さない。
  - 5 貸付人は、第 17 条第 1 項若しくは第 18 条の規定により本事業用定期借地権設定契約を解除したとき、又は借受人が本事業用定期借地権設定契約に定める義務を履行しないときは、契約保証金は貸付人に帰属する。
  - 6 借受人は、前項の規定により契約保証金を貸付人に帰属させたことに対して、一切の異議申し立てをすることができない。
  - 7 貸付人は、契約保証金を、債務不履行の貸付料、遅延利息、違約金、損害金、その他借受人の本事業用定期借地権設定契約に基づく義務の履行に充当できるものとする。
  - 8 貸付人は、前項の規定により契約保証金を借受人の債務に充当したときは、充当の金額及び内容を遅滞なく借受人に通知しなければならない。
  - 9 借受人は、契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金の返還請求権に担保を設定してはならない。

(借地権の譲渡・転貸)

第7条 借受人は、貸付人の事前の承諾を得た場合を除き、借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行い、又は貸付物件を転貸してはならない。

2 借受人が、第1項に基づき貸付人の承諾を得て借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行う場合には、本事業用定期借地権設定契約上の借受人の地位もあわせて当該第三者に承継するものとし、貸付人と当該第三者との間に本事業用定期借地権設定契約の各規定が適用されるものとする。

3 借受人が、第1項に基づき貸付人の承諾を得て、貸付物件の転貸を行う場合には、当該転借人に対して、本事業用定期借地権設定契約の範囲内で転貸借契約を締結するものとし、貸付人と当該転借人の間に本事業用定期借地権設定契約の各規定が適用されるものとする。なお、この場合においても転貸借人の行為に関して、借受人が貸付人に対して責任を負うものとする。

4 借受人は、前項の転貸借契約を締結するときは、当該転貸借契約に本事業用定期借地権設定契約が終了する場合には、当該転貸借契約も終了する旨の規定を盛り込むものとする。

(貸付物件の引渡し)

第8条 貸付人は、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿にて借受人に引き渡す。

2 前項の規定による引渡しは、原則として貸付人及び借受人の立会いの上で行うものとする。ただし、立会いが困難な事情がある場合は、この限りでない。

(修繕義務)

第9条 貸付人は、貸付物件の修繕義務を負わないものとし、貸付物件について維持、保存、改良その他の行為をするために要する費用は、すべて借受人の負担とする。

(契約不適合責任)

第10条 借受人は、本事業用定期借地権設定契約の締結後、貸付物件に数量の不足その他種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことを発見しても、貸付物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完、貸付料の減免、損害賠償若しくは本事業用定期借地権設定契約の解除をすることができない。

(禁止事項)

第11条 借受人は、次に掲げる行為をしてはならない

- (1) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
- (2) 貸付物件を毀損、汚損等により原状回復が困難となるような使用をすること。
- (3) 貸付物件にごみ、その他汚物を廃棄すること。
- (4) 貸付物件を政治的又は宗教的な用途に供すること。
- (5) 貸付物件を公序良俗に反する行為又は風紀を乱すと認められる用途に供すること。
- (6) 貸付物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業（以下「風俗営業等」という。）の敷地の用途に供すること又は貸付物件において第三者に風俗営業等をさせること。
- (7) 景観又は風致を害する用途に供すること。
- (8) 貸付物件において騒音、振動、電波、臭気等その他周辺住民に迷惑を及ぼす恐れのある行為を行うこと。
- (9) 住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二、(い)一、二、三に該当する建築物）として使用すること。
- (10) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に基づく倉庫業を営む倉庫として使用すること。

- (11) 貸付物件付近の交通に支障をきたし、又は通行人等に危害が及ぶ恐れのある行為を行うこと。

(使用上の制限)

- 第12条 借受人は、貸付期間中において、貸付物件の全部または一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが借受人の故意又は過失に基づくものでない場合には、借受人は貸付人にその旨書面でもって通知し、必要な事項について協議するものとする。
- 2 借受人が、前項に規定する通知を行わなかった場合、貸付料の減額等について求めることはできない。
- 3 借受人の責めに帰する事由により貸付物件の全部または一部が滅失その他の事由により使用できなくなったときは、借受人の責任において原状回復をしなければならない。

(実地調査等)

- 第13条 貸付人は、第4条に規定する貸付料の保全上必要があると認めるとき又は事業計画書に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、借受人に対し、その事業若しくは資産、経営状況に関して、帳簿、書類、その他を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 2 借受人は、貸付人から前項の規定に基づく調査又は請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ、又は忌避してはならず、直ちに貸付人に対して前項に規定する報告、資料の提出等をしなければならない。

(是正)

- 第14条 貸付人は、借受人による貸付物件の管理運営が本事業用定期借地権設定契約、事業契約等に違反し、借受人が正当な理由なく前条第1項の調査、報告若しくは資料の提出等を拒み、又はその他本事業用定期借地権設定契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて是正を求めることができるものとする。

(違約金)

- 第15条 貸付人は、借受人が前条の期間内に是正を完了していないと認めるとき、又は、前条の是正を求めずに第17条若しくは第18条により本事業用定期借地権設定契約を解除したときは、貸付料の2年分に相当する金額を違約金として徴収できるものとする。
- 2 借受人は、前項の違約金支払の請求を受けたときは、貸付人が定める期間内に違約金を支払わなければならない。
- 3 借受人が前項の期間内に違約金を支払わないときは、当該違約金について第5条に準じて算出した遅延利息を支払わなければならない。
- 4 第1項の違約金は損害賠償の予定又はその一部とは解釈しないものとする。

(期間満了による終了)

- 第16条 本事業用定期借地権設定契約が借地権の存続期間満了により終了する場合の施設の取扱等については、事業契約書第45条に基づくものとする。

(契約の解除)

- 第17条 貸付人は、事業契約書第39条に定める事由が生じた場合、又は次のいずれかに該当する場合は、本事業用定期借地権設定契約を解除することができる。
- (1) 借受人が納付期限後3か月以上経過しても貸付料の支払いを怠っているとき。
- (2) 借受人が第11条に定める禁止事項に違反したとき。
- (3) 借受人が本事業用定期借地権設定契約に定める義務を履行しないとき。

- (4) 借受人の指定用途等の重要な事項に関して、虚偽があったとき。
  - (5) 借受人が、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他倒産法制上の手続について、申立てをしたとき又は第三者（借受人の取締役を含む。）によってその申立てがなされたとき。
  - (6) 借受人の発行する手形若しくは小切手が不渡りとなったとき、又は、借受金の発行する電子記録債権が支払不能となったとき。
- 2 前項の規定による貸付人の解除権の行使の取扱いについては、次に定めるところによる。
- (1) 借受人は、納付した契約保証金の額を超えて貸付人に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。
  - (2) 貸付人は、借受人の支払った違約金を返還しない。
  - (3) 借受人は、貸付人の解除権の行使に伴い発生した損失について、貸付人にその補償を請求することはできない。
- 3 借受人は、事業契約書第 41 条に定める事由が生じた場合、又は貸付人が本事業用定期借地権設定契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ合理的な期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、本事業用定期借地権設定契約を解除することができる。

（暴力団等関与に対する貸付人の解除権）

第 18 条 貸付人は、借受人が福岡市暴力団排除条例（平成 22 年福岡市条例第 30 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第 1 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したときは、本事業用定期借地権設定契約を解除することができる。この場合において、解除権の行使により借受人に損害があっても、貸付人はその損害の賠償の責を負わない。

- 2 前項の暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者とは、次のとおりとする。
- (1) 暴力団員が経営に事実上参加している事業者
  - (2) 暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している事業者
  - (3) 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者
  - (4) 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者
  - (5) 暴力団若しくは暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
  - (6) 役員等が暴力団若しくは暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有している者

（法令変更・不可抗力による契約の終了）

第 19 条 貸付人は、法令変更又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合、借受人と協議した上で、本事業用定期借地権設定契約を解除することができ、この場合には事業契約書第 10 章法令変更、又は事業契約書第 11 章不可抗力の規定に従うものとする。

（公用、公共用に供するための契約の終了）

第 20 条 貸付人は、貸付物件を貸付人、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。その後の改正を含む。以下「地方自治法」という。）第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき本事業用定期借地権設定契約を解除することができる。

- 2 借受人は、前項の規定に基づき本事業用定期借地権設定契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づき、貸付人に対し、その補償を請求することができる。

(貸付物件の返還)

第 21 条 借受人は、貸付期間が満了するとき又は第 17 条から第 20 条の規定により本事業用定期借地権設定契約を解除されたときは、それぞれ次に定める期日までに、自らの費用で貸付物件上の建物（借受人が建築したものに限り）並びに工作物のほか一切の物件（ただし、貸付人が残置を認めた物件を除く。）を撤去し、更地の状態で貸付人に返還しなければならない。

(1) 貸付期間の満了による場合は、貸付期間の満了日

(2) 貸付人が第 17 条第 1 項、第 3 項又は第 18 条の規定により本事業用定期借地権設定契約を解除した場合は、貸付人の指定する期日

(3) 貸付人が第 19 条又は第 20 条の規定により本事業用定期借地権設定契約を解除した場合は、貸付人及び借受人が協議の上定める期日。

2 第 1 項の規定による返還は、貸付人と借受人の立会いの上で行うものとする。

3 借受人は、第 1 項の返還をするときまでに、貸付物件上に建築した建物に関する電気・ガス・水道その他の契約をすべて解約し、同建物についての滅失登記するものとする。

4 貸付人は、借受人が第 1 項に定める義務を履行しないときは、貸付人においてこれを執行することができる。この場合において、借受人は、貸付人による執行を異議なく承諾し、貸付人による執行に異議を述べず、貸付人が執行に要した費用を直ちに貸付人に支払わなければならない。

5 借受人は、第 1 項の規定する返還を期限内に行わないときは、損害賠償金として、返還すべき期日の翌日から返還した日までの期間に応じ、貸付料の倍額に相当する金額を貸付人に直ちに支払わなければならない。

(損害賠償)

第 22 条 借受人は、その責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部を滅失し、又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損による損害に相当する金額を損害賠償として貸付人に支払わなければならない。ただし、第 12 条第 3 項の規定により当該物件を原状に回復した場合は、この限りでない。

2 借受人は、本事業用定期借地権設定契約に定める義務を履行しないため貸付人に損害を与えたときは、貸付人にその損害に相当する金額を賠償しなければならない。この場合において、借受人は納付した契約保証金の額を超えて貸付人に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 23 条 借受人は、貸付期間が満了したとき、又は貸付人が第 17 条、第 18 条、第 19 条及び第 20 条の規定により本事業用定期借地権設定契約を解除したときであっても、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費及びその他の費用を貸付人に請求しないものとする。

(契約の費用)

第 24 条 本事業用定期借地権設定契約の締結に要する費用は、借受人の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第 25 条 借受人は、借受人の住所（法人にあっては、本店所在地）又は氏名（法人にあっては、商号又は代表者）又は連絡先電話番号に変更があったときは、書面により速やかに貸付人に対して届け出なければならない。

(トラブル、苦情等への対応)

第 26 条 借受人は、貸付物件における使用や管理等に伴い第三者からの苦情、その他紛争が生じたときは、その費用を負担し、自らの責任において解決しなければならない。

(信義誠実の義務)

第 27 条 貸付人及び借受人は、信義を重んじ、誠実に本事業用定期借地権設定契約を履行しなければならない。

(疑義の決定)

第 28 条 本事業用定期借地権設定契約に定めのない事項については、事業契約書の定めに従うものとし、事業契約書にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本事業用定期借地権設定契約の各条項に関し疑義が生じたときは、貸付人及び借受人が協議の上決定する。

(事業契約書の適用)

第 29 条 事業契約書のすべての条項は本事業用定期借地権設定契約の一部とみなされ、貸付人及び借受人は当該条項を遵守するものとする。

(本事業用定期借地権設定契約の変更)

第 30 条 本事業用定期借地権設定契約の規定は、貸付人及び借受人の書面による合意がなければ変更できない。

(強制執行認諾文言)

第 31 条 借受人は、本事業用定期借地権設定契約公正証書記載の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

(裁判管轄)

第 32 条 本事業用定期借地権設定契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

令和 年 月 日

(貸付人) 福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

福岡市

福岡市長

高島 宗一郎

印

(借受人) 代表企業

所在地

商号又は名称

代表者名

印

構成企業

所在地

商号又は名称

代表者名

印

構成企業  
所在地  
商号又は名称  
代表者名

印

別紙（１）貸付物件（建物底地を含むものとする）

別紙（２）貸付料納付期限

（ 年 月 ～ 年 月）

納期	納付期限			納付金額
第1期	毎年	5月	15日	円
第2期	毎年	8月	15日	円
第3期	毎年	11月	15日	円
第4期	毎年	2月	15日	円

※貸付料は、原則、各年度4期に分けての支払いとします。

※各納期において3ヵ月に満たない場合は、月割（起算日に応答する日の前日までを月換算する。）、及び日割（1年を365日として行う。）によるものとする。

※年間で複数回納付する場合において、納期ごとの分割金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額は最初の履行期限に係る分割金額に合算する。